Ramayana Semarang

Didesain Atraktif Agar Menarik Pengunjung

Potensi pengembangan kota Semarang yang cukup bagus, baik dari wilayah kotamadya, kabupaten maupun *hinterland* kota membuat PT Ramayana Lestari Sentosa Tbk, tidak ragu untuk menanamkan investasinya. Berupa bangunan setinggi 5 lantai dan 1 lapis besmen, yang salah satunya akan digunakan untuk *department store*.

Ramayana Semarang berlokasi di *prime area*, yaitu di kawasan Simpang Lima - Semarang. Dengan adanya pembangunan tersebut, maka diharapkan dapat lebih merangsang memutar roda perekonomian di Ibukota Jawa Tengah ini. Demikian dijelaskan Ir. Tony Muljana - Kadiv Pengembangan PT Ramayana Lestari Sentosa Tbk., tentang latar belakang dibangunnya proyek itu.

Ramayana Semarang, berdiri di atas area seluas kurang lebih 5.000 m², dengan luas total lantai bangunan sekitar 15.800 m². Berdasarkan rencana, pada lantai dasar, dua dan tiga akan difungsikan untuk *department store*. Lantai empat, dipakai *supermarket* dan *small shop*. Lantai lima, dimanfaatkan untuk kantor pengelola, *fast food, games center* dan ruang mesin. Sedangkan besmen digunakan sebagai fasilitas parkir.

Dalam pembangunan ini, lanjut Tony, menyerap biaya kurang lebih sebesar Rp 21 milyar (bangunan) dan Rp 11,4 milyar (M&E).

Ir. Deddy Aziz Ahmadi

Ir. Dedet Syafinal

Pada kesempatan terpisah, dijelaskan Ir. Deddy Aziz Ahmadi - Perencana Arsitektur PT Total Bangun Persada (TBP), pertimbangan utama dalam mendesain Proyek Ramayana Semarang diupayakan agar para pengunjung tertarik mendatangi dan berbelanja. Untuk itu, bangunan yang disajikan dibuat atraktif, baik dari segi bentuk maupun paduan warna, berikut penggunaan bahan. Juga, ditambahkan dengan tata pencahayaan lampu. Di sisi lain, memperhatikan pula keamanan dan kenyamanan sirkulasi bagi pejalan kaki atau yang berkendaraan.

Letaknya berada di pojok, Jalan Pahlawan dan Jalan Simpang Lima, Semarang. Sehingga, akses menuju Ramayana *Department Store* dapat dicapai melalui dari dua jalan tersebut. Lahan yang dikembangkan Ramayana di sini, tidak terlalu luas. Maka dalam pemilihan permainan bentuk agak terbatas pula. Kendati demikian, lanjut Deddy, dibuat tetap menarik, atraktif, modern serta tidak meninggalkan unsur tropis. Seperti dibuat adanya kanopi dan balkon. Juga, mengutamakan agar bisa menyerap daya tarik pengunjung semaksimal mungkin.

Kemudian di bagian sudut depan bangunan diolah terdapat ornamen berupa menara yang bisa dimanfaatkan untuk menampilkan logo Ramayana. Dan, di bawahnya ada air mancur yang dapat mengundang daya tarik pengunjung atau orang yang sedang lewat. Mengingat *peil* lantai dasar lebih tinggi sekitar 1,8 m dari jalan, merupakan *vocal point* dari bangunan setinggi 5 lantai ini.

Karena bangunan bersifat komersial dan tidak terlalu luas dibanding dengan bangunan sejenis yang ada di Jakarta, maka dalam mendesain dibuat agar seluruh area bisa dilalui pengunjung. Dengan begitu, rancangan perletakan toko-tokonya dibuat sedemikian rupa supaya para pengunjung diarahkan berjalan mengelilingi seluruh bangunan. Untuk itu, disiasati *fast food, games, playground* diletakkan di lantai teratas (lima). Sehingga, apabila mereka (pengunjung) yang hendak bersantap dipaksa melewati area pertokoan tersebut.

Adapun bahan *finishing* tampak luar bangunan, dipilih *aluminum composite*

Bersambung ke hal.......................65

Sambungan dari hal.........................44

panel dan kaca semi-reflektif serta pada dua sisi yang tidak berhadapan langsung dengan jalan menggunakan pasangan bata, plester finish cat. Pada kanopi-kanopi juga menggunakan material *aluminum composite panel*. Untuk atap bangunan memakai *metal roof*.

Sementara itu, untuk ruang dalam didesain terdapat *void* setinggi 5 lantai. Sedangkan *skylight* dibuat dari samping, dengan memanfaatkan material *clear glass*. Karena gedung tersebut tidak terlalu besar, maka *void* yang ada hanya berada pada area sekitar eskalator. Namun demikian, rancangannya dibuat tetap terlihat bagus. Seperti pada dindingnya menggunakan bahan *aluminum composite panel* serta *railing* dengan *stainless steel* dan kaca.

Selanjutnya, pada lantai di sekitar *void* (*main area*) di-*finish* dengan granit dan *homogeneouse tile*. Sedangkan secara umum, *finishing* lantai menggunakan keramik dan ceiling dengan gipsum.

Dalam perencanaan ini, ungkap Deddy, sepenuhnya diserahkan kepada pihak Total Bangun Persada (TBP). Sehingga, boleh dikatakan semacam *Design & Built* (D&B). Namun, untuk *schematic design* bekerjasama dengan Buchan Group, Australia, walaupun tidak berperan banyak. Sambung Ir. Dedet Syafinal - *Project Manager* PT TBP, sekitar 30 persen desain dikerjakan Buchan dan 70 persen pengembangan dan penterjemahannya dilakukan TBP. Begitu pula pelaksanaan konstruksinya dikerjakan oleh TBP.

Keterlibatan TBP di proyek ini, berdasarkan penunjukkan, mengingat pernah mengerjakan proyek-proyek milik Ramayana sebelumnya (semacam *repeat order*). Perencanaan dimulai pada akhir Januari 2002 dan dilanjutkan dengan pelaksanaan konstruksi Maret 2002. Pelaksanaan di sini, dilakukan secara *fast track* (perencanaan dan pelaksanaan di lapangan dilakukan secara simultan/-berbarengan). Dan, pada awal Oktober lalu telah dilakukan *soft opening*.

Dilengkapi dengan fasilitas ATM, parkir yang bisa menampung sekitar 85 mobil, mainan anak-anak, supermarket dan sebagainya. Dan bagi para pedagang kaki lima yang sebelumnya berjualan di sekitar lokasi ini, disediakan tempat tersendiri yang pengelolaannya diserahkan kepada pemda. Dengan harapan di samping mengurangi estetika, juga supaya tidak menghalangi bagi para pengunjung Ramayana Semarang.

Disediakan pula sarana transportasi vertikal dengan 8 unit eskalator (4 unit naik dan 4 unit turun), serta 2 unit lift barang dan penumpang. Di dalam bangunan dikondisikan dengan AC dan masih ada fasilitas lainnya.

Area yang didirikan bangunan Ramayana Semarang ini, menurut Dedet, adalah milik Kapolda. Melalui PT Inti Griya sebagai *developer* bekerjasama dengan PT Ramayana Lestari Sentosa Tbk., dalam bentuk *built, operated & transferred* (BOT). Dengan masa konsesi selama 25 tahun.

Pelaksanaan konstruksi

Skup pekerjaan yang ditangani TBP di proyek ini, ungkap Dedet, meliputi pekerjaan struktur dan *finishing* serta mengkoordinasi pekerjaan M&E. Pelaksanaan konstruksi dimulai pada awal April 2002 dan berhasil diselesaikan pada akhir September 2002.

Pada awal pelaksanaan dimulai dari pekerjaan pemancangan tiang pondasi dan dilanjutkan dengan penggalian tanah sedalam kurang lebih 2 m yang akan difungsikan untuk besmen. Penggalian tersebut, dilakukan secara *open cut* dengan kemiringan sekitar 45 derajad. Kecuali yang bersebelahan dengan Deperindag, penggaliannya hampir tegak lurus dan menggunakan penahan tanah dari cerucuk bambu.

Kemudian, dilanjutkan pekerjaan pemotongan tiang (yang berlebihan panjangnya), *pile cap, tie beam, ground slab basement* dan seterusnya. Pekerjaan pemancangan dan besmen tersebut, diselesaikan selama 2 bulan.

Saat pelaksanaan pekerjaan struktur atas pada setiap lantai dibagi menjadi 2 *zone*. Siklus pekerjaan struktur rata-rata dicapai selama 9 hari per lantai. Pelaksanaan tersebut, dilakukan secara *overlapped* dengan pekerjaan *finishing* pada Juli 2002, saat pekerjaan struktur mencapai lantai 3. Sedangkan pekerjaan struktur, diselesaikan pada pertengahan Agustus 2002.

Pada kondisi puncak melibatkan sekitar 800 tenaga kerja dan sekitar 8 subkontraktor. Cara mengkoordinasi diadakan *meeting* seminggu sekali atau yang dianggap *urgent* 2 kali seminggu, serta setiap hari dilakukan monitoring secara rutin. Begitu pula, rapat interen TBP juga dilakukan setiap hari.

Selama pelaksanaan konstruksi berlangsung pada proyek yang menyerap beton sekitar 3.000 m^3 dan besi beton kurang lebih 800 ton ini, kilah Dedet, terdapat modifikasi desain. Namun demikian, skejul yang direncanakan dari semula masih tercapai.

Jenis kontrak yang berlaku terhadap TBP adalah *lump sum*. Pembayaran dilakukan pada setiap bulan berdasarkan kemajuan pekerjaan (*monthly progress*). Nilai total kontrak sekitar Rp 21 milyar, termasuk PPN. Masa pemeliharaan selama 6 bulan dan retensi sebesar 5 persen. ● **Saptiwi Sbj**